

Résumé et analyse

Proposition de citation :

Pierre Wessner, Congé donné en raison de la demeure du locataire dans le paiement du solde d'un décompte de frais accessoires, jugé non contraire au principe de la bonne foi, Newsletter Bail.ch janvier 2015

Demeure du locataire dans le paiement du solde d'un décompte de frais accessoires ; congé signifié par le bailleur, jugé non contraire au principe de la bonne foi

Art. 2 CC ; 257d, 271 al. 1 CO

Congé donné en raison de la demeure du locataire dans le paiement du solde d'un décompte de frais accessoires, jugé non contraire au principe de la bonne foi

Pierre Wessner

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt en examen rappelle le processus d'application de l'art. 257d CO en cas de retard du locataire dans le paiement du loyer et des frais accessoires. Les exigences sont sévères, tant pour le bailleur que pour le locataire. C'est « à titre très exceptionnel » que ce dernier pourra invoquer avec succès que la résiliation est contraire aux règles de la bonne foi, en arguant en particulier que le montant en souffrance du solde de frais accessoires dû après décompte est « insignifiant ». Sur ce point, le TF confirme sa jurisprudence sur la question de l'exigibilité du solde réclamé après décompte et donc sur la mise en oeuvre de l'art. 257d CO. Il valide le congé signifié par le bailleur.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Les parties (A. B. en tant que locataire, Caisse A. – une fondation de prévoyance – en tant que bailleuse) sont liées par un bail portant sur une habitation conclu en 1974. Le loyer, charges non comprises, s'élève à CHF 710.- par mois.

Le 11 décembre 2009, la bailleuse a adressé au locataire le décompte des frais de chauffage pour la période du 1^{er} juillet 2008 au 30 juin 2009, présentant un solde à payer de CHF 329.25. Il s'en est suivi un différend entre les parties porté devant la Commission de conciliation, demeuré sans suite judiciaire. Une poursuite pour le montant réclamé a fait l'objet d'une opposition.

Le 3 septembre 2010, la bailleuse a fait notifier au locataire et à son épouse une sommation de s'acquitter dans les 30 jours de la somme en souffrance, sous menace de résiliation du contrat. La moitié de cette somme a été payée, avec demande de rectification du décompte des frais de chauffage. Le 11 octobre 2010, la Caisse A. a fait parvenir à chacun des époux B. une résiliation pour le 30 novembre 2010, au motif que le montant de CHF 164.65 n'avait pas été payé dans le délai imparti.

Il s'ensuit une saga judiciaire devant les instances neuchâteloises. La Commission de conciliation saisie d'une requête en annulation du congé donne raison au locataire et à son épouse. Il en va de

même du Tribunal civil du Littoral et du Val-de-Travers, puis de la Cour d'appel civile du TC neuchâtelois, qui rejettent les requêtes en validation de la résiliation. Les motifs varient d'une instance à l'autre, sauf à y rattacher l'argumentation que, en fin de compte, le congé litigieux s'avérerait à leurs yeux contraire aux règles de la bonne foi.

La bailleresse saisit le TF d'un recours en matière civile, concluant à la validation du congé signifié le 11 octobre 2010. Elle obtient gain de cause.

B. Le droit

L'art. 257d CO régit la demeure du locataire dans le paiement du loyer et des frais accessoires. En l'espèce, le litige porte sur un solde de décompte annuel de frais de chauffage de CHF 164.65 qui était contesté par le locataire et qui n'a pas été réglé par lui durant la période comminatoire de 30 jours (art. 257d al. 1 CO). Le TF en déduit qu'a priori les conditions objectives du congé extraordinaire prévu à l'art. 257d al. 2 CO sont remplies. Le litige ne porte que sur la question de savoir si le congé est contraire aux règles de la bonne foi.

La jurisprudence admet que le congé prononcé en vertu de l'art. 257d CO puisse, « à titre très exceptionnel » précise l'arrêt examiné (consid. 1), contrevenir aux règles de la bonne foi et ouvrir la porte à une action en annulation, au sens de l'art. 271 al. 1 CO (outre les hypothèses spéciales mentionnées à l'art. 271a CO). Les exceptions sont interprétées très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir ponctuellement le paiement de créances périodiques découlant du contrat. Le TF a établi en la matière une casuistique référenciée dans la décision résumée (consid. 1). Parmi les cas répertoriés, l'annulation de la résiliation peut notamment entrer en ligne de compte lorsque l'arriéré non payé est insignifiant. Le fardeau de la preuve d'un congé contraire à la bonne foi incombe à la partie qui est demanderesse à l'action, dans notre hypothèse au locataire (consid. 1).

S'agissant de l'argument tiré d'un montant en souffrance prétendument insignifiant, notre cour suprême s'en tient à une notion très restrictive, au risque sinon que le locataire ne veuille spéculer sur la renonciation du bailleur à se prévaloir du moyen que lui accorde l'art. 257d al. 2 CO. Et de préciser que l'objectif de cette disposition est de permettre au bailleur d'obtenir rapidement et sans complications particulières le paiement de la totalité du loyer et des frais accessoires, ou alors de mettre fin au contrat de façon anticipée. A cet égard, le caractère insignifiant de l'arriéré se détermine en tant que tel, et non par rapport au loyer mensuel ou par rapport au montant des loyers versés depuis le début du bail. Il se détermine également objectivement, peu importe la capacité financière des parties, en particulier du bailleur ; en l'espèce, l'allégation que la Caisse A. encaisserait quelque 300 millions de francs de location par an se révèle sans pertinence (consid. 2).

Le TF rappelle encore que l'application de l'art. 257d CO exige uniquement que la créance en souffrance soit exigible, peu importe qu'elle soit contestée. Le principe s'applique aussi au solde d'un décompte de frais accessoires. Cependant, s'agissant d'une dette particulière non déterminée à l'avance, le locataire doit disposer du temps nécessaire pour consulter les pièces comptables originales (art. 8 OBLF), contrôler l'exactitude du décompte et effectuer le paiement requis. A cet effet, il est raisonnable d'admettre qu'il dispose d'un délai de 30 jours, comme l'avait admis en son temps un arrêt¹, qui trouvait appui sur la doctrine. Sur ce point, notre cour suprême s'écarte d'opinions, notamment de celle de BIERI, pour laquelle l'exigibilité du solde « résulte de la présentation annuelle du décompte au locataire, respectivement de la reconnaissance du solde par ce dernier »². Elle s'écarte aussi de la proposition de LACHAT, à laquelle nous avons adhéré implicitement ; selon cette proposition, le locataire qui conteste le solde d'un décompte de charges doit s'acquitter de la part admise et saisir pour le surplus l'autorité de conciliation, le bailleur se

¹ TF, 24.06.1998, 4C.479/1997, DB 1999 N. 5, mp 1999, p. 83.

² CPra-BIERI, art. 257c CO N. 15.

voyant empêché de résilier durant la procédure³. En d'autres termes, le TF considère que dès l'exigibilité du solde du décompte, le locataire en est débiteur alors même qu'il en conteste une partie, et que s'il ne paie pas le montant réclamé, il prend le risque d'une résiliation du bail. Il lui reste la faculté de contester celle-ci et d'établir que la dette mentionnée dans l'avis comminatoire était partiellement infondée (consid. 3.2).

Pour clore, l'arrêt souligne qu'on ne saurait contourner les exigences strictes posées à l'admission d'un montant insignifiant, en imputant l'attitude rigoureuse dont aurait fait preuve la bailleuse en l'espèce. Celle-ci n'avait pas à montrer d'égards particuliers envers un locataire avec lequel elle a eu de nombreux litiges, durant une période de bail de près de 40 ans. Plus précisément, l'art. 257d CO n'exige aucunement du bailleur qu'il adresse à un locataire récalcitrant un second rappel comminatoire pour lui permettre de satisfaire aux devoirs que lui impose cette disposition.

III. Analyse

A. Une appréciation générale

On soulignera tout d'abord que l'arrêt note au passage – sans en tirer de conséquences juridiques – que le litige ponctue – provisoirement ? – une « véritable bataille de tranchées » (sic !) entre les parties, entamée il y a plus de 30 ans.

La décision fédérale est prononcée presque quatre ans, jour pour jour, après l'échéance fixée au 30 novembre 2010 par le congé signifié par le bailleur, que le TF valide en fin de compte.

L'arrêt ne s'avère pas à proprement parler innovant. Néanmoins, il est loin d'être dépourvu d'utilité, ne serait-ce qu'au vu de la problématique posée, dans la mesure où sur deux points il confirme, voire précise la jurisprudence touchant l'art. 257d CO, dans le sens d'une application rigoureuse de la règle : d'une part sur le montant insignifiant de la dette en souffrance, qui pourrait justifier une annulation du congé ; d'autre part sur l'exigibilité de la dette particulière que constitue le solde du décompte de frais accessoires, notamment lorsqu'il fait l'objet d'une contestation.

De manière générale, nous approuvons l'interprétation sévère des principes qui guident la demeure du locataire dans le paiement du loyer et des frais accessoires. La sévérité s'applique à l'une et à l'autre des parties. Dans la présente affaire, elle regarde l'attitude du locataire.

B. Une application sévère de l'art. 257d CO

En dépit de son caractère extraordinaire, le congé signifié valablement sur la base de l'art. 257d CO peut aussi contrevenir aux règles de la bonne foi et être annulable, au sens de l'hypothèse générale prévue à l'art. 271 al. 1 CO et des hypothèses spéciales retenues à l'art. 271a CO. Toutefois, compte tenu du motif qualifié qui justifie la résiliation en question et du fonctionnement formel qui la caractérise, en particulier du sursis obligatoire dans le paiement exigible d'un arriéré en souffrance, l'annulation n'est en pratique admise que très restrictivement. Ainsi a-t-on pu lire dans des sentences antérieures que le congé en question devait être « abusif », - sans qu'il ne constitue un abus manifeste au sens de l'art. 2 al. 2 CC -, « inadmissible », au vu des « circonstances particulières », pour justifier « à titre exceptionnel » le recours aux art. 271 et 271a CO⁴.

Dans l'arrêt commenté ici, le TF précise que l'annulation du congé signifié en vertu de l'art. 257d CO ne sera admise que restrictivement, « à titre très exceptionnel ». Et de souligner la *ratio legis* de la disposition et du droit du bailleur de recevoir ponctuellement le paiement de créances périodiques prévues par le contrat, déterminées sinon déterminables (loyers, majorations valablement notifiées,

³ LACHAT DAVID, Le bail à loyer, 2^e éd., Lausanne 2008, p. 347 s. et 664 ; CPra-WESSNER, art. 257d CO N. 11.

⁴ ATF 120 II 31 consid. 4c, JT 1995 I 155, DB 1995 N. 27 ; arrêt 4C.430/2004 consid. 3.1 ; 4A_299/2011 consid. 6 ; 4A_549/2013 consid. 4.

non contestées, admises par le juge, acomptes de frais accessoires, soldes de décompte annuels, éventuellement intérêts moratoires). La sévérité rigoureuse en la matière trouve à nos yeux une pleine justification. Tout d'abord, le législateur l'a voulu ainsi, en installant une règle quasi procédurale ; le locataire ne saurait invoquer par le formalisme qui la caractérise un effet de surprise. Au surplus, le loyer (et ses accessoires) est un élément juridiquement essentiel du bail et économiquement indispensable à permettre au bailleur d'assumer le paiement de charges régulières, telles celles hypothécaires. Une interprétation flexible de l'art. 257d CO pourrait conduire au dérèglement de la règle.

En fin de compte, on en est presque à se demander si le TF ne va pas jusqu'à admettre que l'abus imputable au bailleur de résilier le contrat ne doit pas être « manifeste », au sens de l'art. 2 al. 2 CC, pour justifier l'annulation du congé⁵.

C. Le caractère insignifiant de l'arriéré

Dans la casuistique des congés notifiés selon l'art. 257d CO, qui peuvent être annulés pour contrariété aux règles de la bonne foi⁶, l'hypothèse du montant « insignifiant » de la créance en souffrance est invoquée. Le TF rappelle ici que le caractère insignifiant du montant en cause se détermine en tant que tel, et non par rapport au loyer mensuel ou par rapport à la totalité des loyers payés depuis le début du bail⁷. L'interprétation rejette l'idée de proportionnalité dans l'application du critère. Dans la présente décision, il rappelle que des intérêts moratoires dus sur un terme non payé ponctuellement pourraient être considérés comme insignifiants⁸. En l'espèce, il juge que le solde de décompte de frais de chauffage n'est pas insignifiant, comme n'avaient pas été jugés insignifiants un solde de plusieurs différences de loyers ascendant à CHF 286.-⁹, un solde de frais de chauffage de CHF 477.45¹⁰ ou encore deux augmentations d'acomptes de charges d'un total de CHF 40.-¹¹.

Notre cour suprême ajoute que le caractère insignifiant se détermine également objectivement, et non par rapport à la situation financière des parties, « la procédure de l'art. 257d CO étant ouverte à tous les bailleurs, impécunieux ou aisés » (consid. 2). Elle ponctue avec raison qu'une application moins restrictive du critère de l'insignifiance du montant en souffrance pourrait conduire à ce que des locataires spéculent sur la renonciation du bailleur à brandir l'arme du congé anticipé, au regard du rapport *cost/benefit*.

D. La dette particulière du solde d'un décompte de charges

L'arrêt commenté a enfin le mérite de clarifier le cas discuté du solde contesté d'un décompte de frais accessoires, en général présenté annuellement par le bailleur. Sur ce point, il confirme une décision non publiée rendue en 1998¹².

Nous avons évoqué plus haut que la proposition de certains auteurs, consistant à ce que le locataire conteste la part du solde qu'il estime non due devant l'autorité de conciliation, avec effet d'empêcher le bailleur de résilier durant la procédure, n'avait pas trouvé l'approbation de notre cour

⁵ Sur les rapports entre l'art. 2 al. 2 CC et les art. 271 et 271a CO, cf. PICHONNAZ, L'abus de droit en droit du bail, in 18^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel/Bâle 2014, N. 67 s.

⁶ Cf. sur ce point CPra-WESSNER, N. 42 ss ad art. 257d CO ; PICHONNAZ, op. cit. (n. 5), N. 55 ss.

⁷ Principe déjà mentionné dans l'arrêt 4A.641/2011 consid. 7 ; cf. aussi PICHONNAZ, op. cit. (n. 5), N. 59.

⁸ Argument déjà mentionné dans ATF 120 II 31 consid. 4b, JT 1995 I 155, DB 1995 N. 27.

⁹ Arrêt précité en n. 8 consid. 4b.

¹⁰ Arrêt 4A_299/2011 consid. 6.

¹¹ TC Neuchâtel, 07.07.2003, DB 2004 N. 6.

¹² Arrêt 4C.479/1997 consid. 3a, mp 1999, p. 83 ; DB 1999 N. 5 ; CdB I/99, p. 11.

suprême. Celle-ci prône sur ce point une solution plus tranchée, mais qui ne fait évidemment pas l'économie d'un éventuel examen judiciaire de la validité de la créance réclamée par le bailleur.

Le TF rappelle tout d'abord avec raison que l'application de l'art. 257d CO est subordonnée à l'exigence de l'exigibilité de la dette en souffrance. S'agissant du solde d'un décompte de charges, la nature de la dette et le principe de la confiance réclament une interprétation nuancée de l'exigibilité, qui ne saurait être immédiate (art. 75 CO) ; ou alors l'immédiateté peut signifier « s'exécuter sans retard injustifié »¹³. Sur ce point, notre haute cour confirme qu'il est raisonnable d'admettre que le locataire dispose d'un délai de trente jours pour consulter les pièces originales (art. 8 OBLF), contrôler l'exactitude du décompte et effectuer le paiement. Un tel délai est usuel dans le règlement des factures. Une bonne partie de la doctrine se rallie à cette opinion¹⁴. En l'espèce, il s'est passé environ neuf mois entre l'envoi du décompte au locataire et la signification de l'avis comminatoire par la bailleuse.

Et le TF de tirer des conséquences claires mais rigoureuses pour le locataire. Ce dernier est placé devant l'alternative de payer ou non le montant mentionné dans l'avis comminatoire :

Si le locataire paie le montant, il évite la sanction du congé anticipé ; il reste pourtant en droit de saisir l'autorité de conciliation pour exiger la correction du décompte, sans que la loi ne fixe un délai en la matière¹⁵.

Si le locataire ne paie pas tout ou partie du montant, il risque la résiliation prématurée du contrat. Certes, il sera en droit de contester la résiliation en question en invoquant son inefficacité (art. 273 al. 1 CO) ; en particulier fera-t-il valoir qu'une condition matérielle de l'art. 257d CO est affectée d'un vice, soit l'existence ou le montant de la créance réclamée par le bailleur¹⁶. Ce dernier, comme le précise l'arrêt commenté, prend alors le risque que la procédure en contestation du congé soit éventuellement prolongée, en raison du conflit relatif aux frais accessoires ; « cette situation est inhérente au fait que la créance litigieuse n'a pas été convenue à l'avance, contrairement au loyer ou à l'acompte concernant les frais accessoires » (consid. 3.2).

¹³ ENGEL, Traité des obligations en droit suisse, 2^e éd., Berne, p. 623 et les exemples cités.

¹⁴ LACHAT, Le bail à loyer, 2^e éd., Lausanne 2008, p. 347 s., p. 664 ; BAK-WEBER, N. 8 ad art. 257c CO ; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Le droit suisse du bail à loyer – Commentaire, Zurich 2011, N. 4 ad art. 257c CO.

¹⁵ LACHAT, op. cit. (n. 14), p. 348.

¹⁶ CPra-WESSNER, N. 40 s. ad art. 257d CO.